

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

52

FUENTE EL SAZ DE JARAMA

URBANISMO

La Comisión de Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2009, ha aprobado definitivamente el Plan Parcial del Suelo Apto para Urbanizar número 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuente el Saz de Jarama, con las condiciones que para su desarrollo se establecen en los informes sectoriales remitidos, promovido por la Junta Gestora del SAU-2.

Un ejemplar del Plan Parcial se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

Por todo ello, se procede a publicar las Normas Urbanísticas de acuerdo con lo señalado en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Capítulo I

Generalidades y terminología de conceptos

Normativa general

La delimitación del presente Plan Parcial se efectúa desde la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Fuente el Saz de Jarama, aprobado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid el 13 de enero de 2005.

Para la redacción de este Plan Parcial, y más concretamente para la redacción de estas ordenanzas reguladoras, se han tenido presente las Normas Subsidiarias de Planeamiento, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación se corresponde con el denominado SAU-2, delimitado desde las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Este ámbito lleva asociado, a efectos de gestión, además de las redes generales determinadas por la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, las que se fijan como supramunicipales y locales en los artículos 31 y 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, integrándose en el sistema de actuación establecido.

Desarrollo

El desarrollo de este ámbito, de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se efectúa por el sistema de compensación. Corresponde a la propiedad la redacción del correspondiente proyecto de urbanización, de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. La posibilidad de recepción parcial de las obras de urbanización queda recogida en el artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Terminología de conceptos

A los efectos de estas ordenanzas de Plan Parcial, se entenderán aplicables las mismas definiciones que las contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Capítulo II

Régimen urbanístico del suelo

Calificación del suelo

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento contienen las determinaciones de carácter general enumeradas en el artículo 12 de la Ley del Suelo de 1976, calificando el suelo como apto para urbanizar.

La disposición transitoria primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su apartado b) que “al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado”.

El SAU-2 está incluido en esta clase de suelo con la calificación de residencial y aplicación de la ordenanza E-3; con los plazos para la gestión y ejecución, que se fijan en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Para el diseño de las ordenanzas de edificación de este Plan Parcial se han tomado como base de la ordenanza E-3 lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien ha sido necesaria la creación de un nuevo grado dentro de esta ordenanza y una nueva ordenanza de multifamiliar con el fin de poder cumplir los mínimos de cesiones exigidos para redes públicas.

Cada ordenanza de edificación contiene la relación detallada de sus usos estructurantes (principal) y compatibles, basados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Para el desarrollo de las determinaciones contenidas en este Plan Parcial, se redactarán los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión, así como proyectos:

- Estudios de Detalle: podrán formularse con la exclusiva finalidad determinada en los artículos 53 y 54 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Parcelaciones: se redactarán con el contenido y determinaciones mínimas especificadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- Proyectos de urbanización: tienen por finalidad llevar a la práctica la realización material de las determinaciones contenidas en el Plan Parcial.

Se redactará en conformidad con lo dispuesto en el título III de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Capítulo III

Normas de edificación

Condiciones técnicas para obras de urbanización

Las características mínimas que deberán tener las distintas infraestructuras se ajustarán a las exigidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Características de la urbanización

6.1.1. La finalidad de estas normas generales de urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

6.1.2. En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Definición y clasificación del sistema viario

6.2.1. Con objeto de mejor adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio se ha elaborado una clasificación urbanística y funcional de las vías públicas. Se considera que el grado y el tipo de urbanización varían en función de la vía pública.

6.2.2. Los criterios de clasificación son fundamentalmente dos. El primero se corresponde con la función de la vía pública dentro del sistema de circulación, analizando la intensidad y el tipo de tráfico a canalizar. El segundo criterio es formal y contempla la relación de la vía pública con cada zona del municipio (casco, extensión, urbanización unifamiliar, etcétera) y con sus principales usos (parcelación, usos edificación). Por todo ello, a efectos de la aplicación de estas normas, se ha realizado la siguiente clasificación de las vías públicas:

- Carreteras de acceso y travesías de municipios: son las vías que conectan el municipio con la red nacional, comunitaria y comarcal de carreteras. Enlazan los distintos municipios entre sí e incluyen las principales vías de acceso a los núcleos urbanizados. Canalizan los superiores volúmenes de tráfico del municipio.

- Calles mayores y calles principales: las calles mayores son los ejes estructurales de los cascos y de parte del desarrollo de los núcleos. Suelen unir sus espacios más representativos (plaza del Ayuntamiento, iglesia, etcétera) y se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etcétera) que les confieren una significativa actividad.
Las calles principales son los ejes básicos de los nuevos crecimientos comprendiendo, en general, varias unidades de actuación. Funcionalmente son los distribuidores primarios de aquellos desarrollos equiparables en su dimensión al asentamiento originario.
Ambas categorías de calles constituyen, junto con las travesías, el sistema viario básico del municipio.
- Calles locales: son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones.
Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio, distinguiéndose al menos dos clases: las calles locales del casco y las de su extensión (residencial colectiva o unifamiliar). En tales vías puede no resultar necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al peatón y al tráfico motorizado.
- Sendas peatonales y espacios libres: son aquellos caminos de uso predominante peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etcétera), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.

Condiciones del trazado

6.3.1. El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos de las Normas Subsidiarias. En el caso de que esta documentación no refleje el trazado de la vía, esta se realizará de acuerdo con las condiciones expresadas en estas Normas. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominante residencial.

6.3.2. El ancho de la calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada:

	Ancho mínimo (metros)	Ancho recomendado (metros)
Carreteras de acceso y travesías	6,00	7/9 (calzada + arcén)
Calles principales en áreas residenciales	5,50	6,00-8,00
Calles locales en áreas residenciales	5,00	6,00
Sendas peatonales	1,00	2,00

En circunstancias especiales, tales como calles locales de acceso de sentido único de circulación, podrán admitirse anchos menores de calzada, siempre que la ordenación de la zona así lo permita. El ancho mínimo de la calzada de las carreteras de acceso debe considerarse como mínimo estricto en el caso de incluir el arcén.

6.3.3. Sección longitudinal: las pendientes máximas recomendables son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales y del 8 por 100 en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante. Para facilitar el drenaje superficial, la pendiente mínima deseable será de 0,66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el proyecto resuelva el drenaje utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0,5 por 100 (1 en 200).

6.3.4. Sección transversal: en general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2 por 100 (1 en 50). En pavimentos bituminosos, el mínimo estricto será de 1,5 por 100 y en firmes de hormigón, de 1 por 100. En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la mayor adaptará su pendiente transversal a la primera.

6.3.5. Áreas de giro en vías en fondo de saco: se recomienda la ordenación de un área de giro en la cabeza de las vías en fondo de saco, según las posibilidades dadas en la figura. Los estándares de trazado de la mencionada figura deben considerarse como mínimos estrictos. La longitud de los fondos de saco no superará los 100 metros.

6.3.6. Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de la calzada en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico

y características formales así lo permitan. Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones (de 2 a 3 por 100).

En las soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

Pavimentación y encintado

6.4.1. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color, textura a emplear en el pavimento, dependerán de la intensidad, velocidad y tonELAJE del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portante medida a través del índice CBR. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

6.4.2. En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.

En general se recomienda el uso de firmes flexibles o firmes rígidos, dependiendo de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas motivadas por la personalidad del municipio podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etcétera). Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre. El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón “in situ” sobre una solera de material granular, debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.

6.4.3. La personalidad propia de las calles mayores aconsejará prestar una especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etcétera), además de a los resistentes. El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

La pavimentación por elementos (adoquines de piedra natural o artificial, losas, cantos rodados, ladrillos, etcétera) colocada sobre la solera adecuada y la combinación de las diferentes soluciones constituyen un tipo adecuado de afirmar estas calles. Si el pavimento elegido es un adoquinado se recomienda el uso del aparejo en espiga a fin de mejor resistir los esfuerzos horizontales debidos al tráfico motorizado. En las calles mayores y principales también se emplearán los tipos convencionales de firmes flexibles y rígidos. La elección del tipo de firme debe estar condicionada, además, por las características del terreno.

6.4.4. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será, en general, antideslizante, pudiéndose usar una variedad de materiales en su realización dependiendo del presupuesto de la obra y de las condiciones urbanísticas del lugar. Se aconseja el empleo de losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, cantos rodados, aceras de mortero continuo y hormigón “in situ”. No deben despreciarse las soluciones de tierra compactada o grava estabilizada y de firme bituminoso en acabado gris o rojo. En el caso de pavimento por elementos, las juntas pueden significarse a fin de enfatizar la modulación del firme.

6.4.5. Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 50 y 150 milímetros, dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos en función de las características del lugar.

6.4.6. Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en la calle.

6.4.7. En este tipo de calles, en especial en las situadas en el casco, se valorará la alternativa de pavimento continua sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera. Se aconseja una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto, en el caso de la pavimentación por elementos, entre los espacios centrales y laterales de la vía pública. En el supuesto de utilizarse pavimento asfáltico se recomienda especialmente la introducción de cintas transversales de otro material (piedra natural, etcétera) que produzcan un pautado en el uso

y en la percepción visual de la calzada. En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compactada y estabilizada.

6.4.8. En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres, se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio debiendo resolver el proyecto del drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. Se recomiendan pavimentos de arena de miga compactada sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada con encintado lateral, de pavimentos combinados de enlosado con tierra estabilizada o cantos rodados, etcétera. Se aconsejan, igualmente, pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadán recabado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales. En las sendas peatonales, la práctica inexistencia de esfuerzos verticales y horizontales independiza en gran medida la elección del tipo de firme de las características del terreno.

6.4.9. En el cruce entre viario rodado y una vía pecuaria se cumplirá lo dispuesto en las condiciones de uso de vía pecuaria, capítulo III del presente tomo.

Abastecimiento de agua

6.5.1. Deberá justificarse en el proyecto la disponibilidad de la dotación necesaria, en litros/habitante/día para usos residencial y servicios según las exigencias contenidas en el Plan Integral del Agua de Madrid para cada municipio.

6.5.2. Cuando la procedencia del agua no sea la de la red municipal deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro. De forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables, de Consumo Público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

6.5.3. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 metros al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquel. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 metros.

6.5.4. En el caso de existir diversas y próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda especialmente, en el caso de que el abastecimiento del municipio dependa del mismo acuífero, concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

6.5.5. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos de dos bombas.

6.5.6. Caso de ser necesario depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular, al menos, la dotación media diaria.

6.5.7. La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos, en los conductos de superior jerarquía. En general, no se exigirá la construcción de red de riego independiente, siempre que se justifique la existencia de presión suficiente en la red. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

6.5.8. La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el pliego de condiciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974)

6.5.9. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, se estiman como velocidad máxima aconsejable 2,25 metros/segundo, y como velocidad mínima, 0,6 metros/segundo, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

6.5.10. El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de 1 metro, medido desde la generatriz superior de la tubería.

En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 centímetros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 milímetros.

6.5.11. Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

Evacuación de aguas residuales y pluviales. Depuración

6.6.1. La red será separativa.

6.6.2. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 milímetros, hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

6.6.3. Las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, se deberán incorporar a la red de aguas pluviales.

6.6.4. En cada área edificable se dispondrá de dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

6.6.5. Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los caudales naturales.

6.6.6. No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por la actuación.

6.6.7. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 metros/segundo, pudiendo admitirse hasta 6 metros/segundo en tramos cortos.

La velocidad mínima recomendada será de 0,5 metros/segundo, a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

6.6.8. La red estará formada por tubos de hormigón vibro prensado para secciones de 0,60 metros de diámetro, recomendándose el uso del hormigón armado para secciones superiores. También pueden utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el pliego de condiciones facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentará sobre un lecho adecuado.

6.6.9. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 centímetros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 milímetros, y a 100 milímetros, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 milímetros, y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 milímetros.

6.6.10. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 metros.

6.6.11. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres, tendrán que discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento (mayor profundidad). A su vez, la profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior del edificio (sótanos) (evacuación por gravedad) y deberá situarse siempre por encima del nivel freático.

6.6.12. La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá aludir a la red municipal. Si esta solución no es posible o razonable, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff, siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

6.6.13. Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

6.6.14. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etcétera).

6.6.15. Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

Suministro de energía

6.7.1. Conexiones. Se resolverán en los términos que disponga la compañía suministradora.

6.7.2. Cálculo. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción, y en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

6.7.3. Las cargas de zonas industriales, edificios comerciales y de oficinas y, por extensión, de otros equipamientos se estimarán de acuerdo con la citada instrucción.

6.7.4. Disposición del tendido de media tensión: solo se admite área en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

En urbanizaciones económicas de carácter semirrural, aun admitiéndose el tendido aéreo, se recomienda su disposición subterránea aprovechando la zanja del suministro en bajo cuando ambos coincidan.

6.7.5. Centros de transformación. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación en la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etcétera, que aconseje la dinámica urbana.

6.7.6. Disposición del tendido de baja tensión. Solo se admite área sobre postes en Suelo No Urbanizable. En zonas urbanas será subterránea disponiéndose bajo las aceras. En ordenaciones semirrurales, pese a admitirse la disposición aérea, se recomienda su disposición subterránea en zanja. En este tipo de urbanizaciones, y cuando la compañía suministradora y el Ayuntamiento lo autoricen, resolviendo previamente las competencias de explotación y mantenimiento de la línea, el tendido aéreo podrá sustentarse en los mismos postes que el de alumbrado, cuando este sea, a su vez, aéreo. En cascos o urbanizaciones existentes, donde la urbanización sea continua y el carácter de la edificación así lo aconseje, se permitirá el grapado a fachadas, prohibiéndose expresamente, tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada, debiéndose resolver los cruces mediante arquetas.

6.7.7. Normas de obligado cumplimiento. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

Iluminación

6.8.1. De los criterios básicos. El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación etcétera), sino también como elemento caracterizado del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

6.8.2. Sin perjuicio de estos criterios de carácter general, en el cuadro adjunto se especifican los objetivos que deben condicionar el diseño de un sistema de alumbrado para cada uno de los tipos de calle considerados en este trabajo, estableciéndose algunas recomendaciones particulares.

6.8.3. De los requerimientos luminotécnicos. En calles donde el tráfico sea importante se utilizará la luminancia media en la calzada, expresada en candelas/metro cuadrado,

para el dimensionado de la instalación. Los proyectos deberán incluir, además, un cálculo de iluminancias (lux) para facilitar el control de la obra.

6.8.4. En el resto de los espacios o calles se utilizará para el dimensionado la iluminancia media, bien de la calzada, bien del conjunto de la calle.

6.8.5. En el cuadro adjunto se reúnen los requerimientos luminotécnicos exigibles a cada tipo de calle.

6.8.6. De la geometría de la instalación. En el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación: disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

RECOMENDACIONES DE DISEÑO. CRITERIOS BÁSICOS

TIPO DE CALLE	OBJETIVOS CONDICIONANTES DEL DISEÑO	RECOMENDACIONES
Travesía calle Tráfico denso	- Seguridad vial	- Reforzamiento iluminación en los cruces - Iluminación aledaños calzada - Diferenciación del alumbrado extraurbano si lo hubiere - Integración en la escala y tipología urbana.
Mayor o principal Casco urbano	- Potenciar actividad - Referenciación entorno	- Reducción dinamismo (limitación uniformidad longitudinal, potenciación uniformidad transversal) - Iluminación multidireccional para reconocimiento facial
Secundaria Casco Urbano	- Seguridad - Referenciación entorno	- Reducción dinamismo (potenciación uniformidad transversal)
Principal Urbanización	- Seguridad - Orientación	- Código iluminación claro Referenciación itinerarios peatonales - Reforzamiento del carácter de puerta o centro de la edificación
Secundaria Urbanización	- Seguridad - Orientación	- Instalación adecuada a facilitar la orientación
Principal urbanización económica	- Referenciación entorno - Orientación - Seguridad	- Reforzamiento del carácter de puerta o centro de la urbanización
Secundaria urbanización económica	- Orientación - Seguridad	- Alumbrado en puntos estratégicos para facilitar la orientación
Sendas peatonales y zonas verdes	- Orientación - Seguridad	- Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia - Código iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales - Iluminación elementos relevantes (fachadas, monumentos, etc.)

RECOMENDACIONES DE DISEÑO. GEOMETRÍA Y COMPONENTES

GEOMETRÍA		COMPONENTES						
TIPO DE CALLE	DISPOSICIÓN	ALTURA DE MONTAJE (m)	INTERDISTANCIA (m)	SUSTENTACIÓN	LUMINARIA	LÁMPARA	TENDIDO	SOPORTE
Travesía. Calle tráfico denso	- Tresbolillo - Pareada - Multiaxial	6-8	24-32	- Báculo - Columna - Suspendida	- Cerrada - Control deslumbramiento intenso	V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado
Mayor o principal casco urbano	- Pareada - Multiaxial	3-6	12-24	- Columna - Suspendida	- Cerrada	V.M.C.C. H.M. V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado - Hierro fundido
Secundaria casco urbano	- Tresbolillo - Axial - Unilateral	4-6	16-24	- Brazo mural - Suspendida	- Cerrada	V.S.A.P.	Subterráneo Grapado a fachadas	- Acero galvanizado pintado - Hierro fundido
Principal urbanización	- Pareada - Tresbolillo	5-7	20-28	- Columna - Báculo	- Cerrada	V.S.A.P. V.M.C.C.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado
Secundaria urbanización	- Unilateral - Tresbolillo	4-6	16-24	- Columna	- Cerrada	V.S.A.P.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado
Principal urbanización económica	- Unilateral	6-8	24-35	- Columna - Báculo	- Alcance largo	V.S.A.P. V.S.B.P.	Aéreo Subterráneo	- Acero galvanizado pintado - Hormigón armado
Secundaria urbanización económica	- Unilateral	6-8	24-35	- Columna - Báculo	- Alcance largo	V.S.A.P. V.S.B.P.	Aéreo	- Acero galvanizado pintado - Hormigón
Sendas peatonales y zonas verdes	- Unilateral	3-4	12-16	- Columna	- Cerrada apantallada con difusor	V.M.C.C. V.S.A.P. H.M.	Subterráneo	- Acero galvanizado pintado - Hierro fundido

V.S.A.P.: Vapor Sodio Alta Presión
H.M.: Halogenuros Metálicos

V.M.C.C.: Vapor Mercurio Color Corregido
V.S.B.P.: Vapor Sodio Baja Presión

REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS

Tipo de calle	Iluminancia media en calzada (cd/m2)		Iluminancia media en calzada (Lux)		Iluminancia mínima (Lux)		Uniformidad		Temperatura de color (°K)	Deslumbramiento			
	Aledaños claros	Aledaños oscuros	Pavimento claro	Pavimento oscuro	Calzada	Acera	Global Calzada (U0)	Longitudinal (U1)		Molesto (G)		Perturbador (IU%)	
										Aledaños claros	Aledaños oscuros	Aledaños claros	Aledaños oscuros
Travesía. Calle tráfico denso	2	1	20-10	20-14	-	0.2	0.4	0.5	1.800-3.300	5	6	20	10
Mayor o principal casco urbano	1-1.5	-	10-15	14-21	5	5	0.35-0.4	-	2.000-3.000	La luminaria cumplirá: ≤ 1.250 (H<4,5) L.A. 0,25 ≤ 1.250 (4,5≤H≤6) ≤ 2.000 (6<H) L: Luminancia de la luminaria (cd/m2) A: Superficie emisora de luz de la luminaria (m2) H: Altura de montaje (m) No podrán colocarse fuentes de luz sin apantallar a la altura de los ojos (entre 1 y 3 m)			
Secundaria casco urbano	0.6-1	-	6-10	8-14	4	1	0.3-0.4	-	1.800-3.300				
Principal de urbanización	-	0.7-1	7-10	10-14	3	1	0.25-0.3	-	1.800-3.300				
Secundaria de urbanización	-	0.5-0.8	5-8	7-11	2	0.2	0.15-0.25	-	1.800-3.300				
Principal de urbanización económica	-	0.5-0.8	5-8	7-11	2	0.2	0.15-0.25	-	-				
Secundaria de urbanización económica	-	0.3-0.7	3-7	4-9	1	0.2	0.1-0.15	-	-				
Sendas peatonales y zonas verdes	-	0.3-0.7*	3-7*	4-9*	1	-	-	0.25	1.800-3.300				

ESTÁNDARES ORIENTATIVOS (No condicionantes en el diseño)

* En este tipo de vía entendemos por calzada el espacio destinado a tráfico peatonal

6.8.7. Las alturas de montaje e interdistancias allí enunciadas lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de tipo medio, por lo que no deben ser adoptadas con rigidez sin un estudio particularizado de cada caso.

6.8.8. Cuando se utilicen disposiciones axiales o multiaxiales, con luminarias suspendidas de cable, la altura de montaje será tal que permita un gálibo de 5 metros. Desde la parte baja de la luminaria.

6.8.9. Las columnas o báculos solo se utilizarán cuando las aceras tengan una anchura suficiente, mayor a 2 metros. Como norma general y cuando el ancho de la calzada sí lo permita, se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia.

6.8.10. El uso de brazos murales recomendable, sobre todo en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Pese a ellos, las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

6.8.11. De los componentes de la instalación: en los cuadros adjuntos se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle, que complementan a las enunciadas a continuación.

6.8.12. El centro de mando, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación.

Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etcétera.

6.8.13. Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC, rígido o corrugado y disponiéndose arquetas, ciegas o no, en los cruces de calzada. Excepcionalmente, cuando las luminarias se dispongan en brazo mural o suspendido de cables, podrá admitirse el grapado a fachada de los cables, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneamente.

6.8.14. En urbanizaciones económicas de carácter semirrural, y, en general, en actuaciones en Suelo No Urbanizable, se admitirán tendidos aéreos sobre poste de hormigón armado, preferentemente troncocónico, que servirá, asimismo, como soporte de las luminarias.

6.8.15. Siempre que la compañía suministradora lo admita y resolviendo los problemas de explotación que pudieran surgir, podrá hacerse coincidir en los mismos postes el tendido de suministro en baja y el de alumbrado, respetando la interdistancia reglamentaria establecida.

6.8.16. Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación. En urbanización económica se podrá prescindir del pintado, pero no así del galvanizado.

6.8.17. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

6.8.18. Las luminarias serán en todos los casos cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento reflector del plano inferior de esta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de uso.

6.8.19. La elección de la luminaria se diseñará según criterios establecidos en la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación.

6.8.20. Con carácter general, se utilizarán lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que requieran una diferenciación y una mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de mercurio de color corregido, e incluso, en urbanización de gran calidad, de halogenuros metálicos.

6.8.21. Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables en zonas urbanas. Excepcionalmente, podrán utilizarse en ordenaciones semirurales donde interese minimizar el mantenimiento.

6.8.22. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

Otros servicios

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los proyectos de urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las compañías suministradoras.

Zonas verdes (jardinería y arbolado)

6.10.1. Los aspectos relativos a las plantaciones al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el proyecto de urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando, igualmente, la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. En todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona.

6.10.2. El arbolado se podrá plantar en alcorques contruidos con este fin para formar alineaciones o masas vegetales, o bien, áreas terrizas continuas.

6.10.3. Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros. Su copa estará conformada y si son especies de hoja caduca deberán tener un perímetro mínimo recomendado de tronco de 14-16 centímetros, medido a 1 metro de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de la plantación.

6.10.4. El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 metros y el máximo, de 12 metros.

6.10.5. El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 metro cuadrado. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de este último no será inferior a 1 metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

6.10.6. En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz para lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán preferentemente las plantas tapizantes cuyas raíces penetran y conexionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otras clases de arbustos.

6.10.7. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 metros cuadrados y la profundidad mínima será de 0,40 metros.

6.10.8. Deberán limitarse las superficies destinadas a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energética. Podrá sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

6.10.9. Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

6.10.10. Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.

6.10.11. Será obligatoria la instalación de redes de reutilización para riego con agua regenerada en las zonas verdes de uso público y, en todo caso, los proyectos de redes de riego y jardinería conectados transitoriamente a la red de distribución de agua potable, siendo independiente de la misma, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

6.10.12. El riego se efectuará mediante goteo con el fin de minimizar el consumo de agua.

Vías pecuarias

En el acondicionamiento de las vías pecuarias se incluirá, al menos, lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria cada 100 metros. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Camino central de zahorra compactada de 4-5 metros de anchura.
- Plantación perimetral de la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
- Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.

En las zonas de cruce de vía pecuaria con viarios rodados se instalará:

- Señal de paso de ganado.
- Paso de cebrá.

- Pavimento diferenciado distinto de asfalto, con piedra natural o imitación (hormigón labrado en tono terroso, etcétera).
- Bandas sonoras transversales al eje de la calzada con señal de reducción de la velocidad, dependiendo del tráfico rodado.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias. En la zona de cruce de viario rodado con la vía pecuaria propuesta no deberán construirse aparcamientos.

Se remitirá a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural separata técnica del proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias dentro del proyecto de urbanización para su autorización.

Condiciones de edificación

A fin de no producir dualidades en la apreciación de los conceptos que determina unas características volumétricas, de posición, de usos, así como del resto de aspectos urbanísticos, se utilizarán las definiciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, capítulos 4 y 5.

Normas generales de uso

Serán de aplicación las determinaciones del capítulo 4, “Normas generales de uso”, de las Normas Subsidiarias de Fuente el Saz de Jarama.

Definición: se entiende por usos del suelo, a efectos de estas Normas, aquellas utilidades del terreno para el desarrollo de actividades concretas que pueden permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del término municipal.

Clasificación: se consideran los siguientes usos del suelo:

1. Vivienda (categorías 1.^a y 2.^a).
2. Hotelero.
3. Agropecuario (categorías 1.^a y 2.^a).
4. Industrial (categorías 1.^a y 2.^a).
5. Almacén.
6. Comercial.
7. Garaje-aparcamiento.
8. Oficina y Administración Pública.
9. Reunión y espectáculos.
10. Educativo.
11. Sanitario.
12. Deportivo.
13. Servicios urbanos e infraestructuras.
14. Actividades extractivas.
15. Espacios libres y zonas verdes.
16. Transformación de productos agropecuarios y forestales.
17. Recreativo y turístico del medio físico (categorías 1.^a y 2.^a).
18. Usos excepcionales.

Las categorías establecidas dentro de los usos antes citados reflejan diferentes grados de intensidad, ocupación o situación.

Tolerancia entre usos. En razón a la tolerancia entre usos pueden establecerse los siguientes tipos:

- Uso principal: es el uso que se establece como predominante en una zona, deviniendo el carácter de la misma.
- Uso compatible: es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin que su implantación sea obligatoria.
- Uso prohibido: es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede, por tanto, establecerse en la misma zona.
- Uso de vivienda: es aquel que atiende al alojamiento permanente de personas. Se consideran las siguientes categorías:
 - Categoría 1.^a: vivienda de edificación unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

- Categoría 2.ª: vivienda en edificación multifamiliar. Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común:
 - a) Cumplir la condición de vivienda exterior: será considerada vivienda exterior aquella que, como mínimo, tenga huecos de comedor o estar o dormitorios con fachada a la vía pública, plaza o espacio libre público.
 - b) Servicios o instalaciones:
 - De agua. Toda la vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.
 - De energía eléctrica. Será obligatoria en toda la vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para el alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
 - De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigentes.
 - De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
 - c) Altura de pisos: la altura mínima permitida del suelo a techo en los edificios dedicados a vivienda será de 2,50 metros, pudiendo ser de 2,20 metros en dependencias de servicios tales como aseos, lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillos y, en general, en todas las piezas no vivideras y cocina. En piezas vivideras se permite que hasta un tercio de su superficie tenga una altura inferior a las señaladas, pero en ningún caso será inferior a 2 metros. Las zonas con menor altura no contabilizarán para el cálculo de la superficie mínima.
 - d) Escaleras: las escaleras interiores privadas tendrán una anchura mínima de 0,85 metros.
En viviendas multifamiliares, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 metro y tendrán iluminación y ventilación natural, admitiéndose que esta sea cenital.
 - e) Pasillos: los pasillos de comunicación interior de las viviendas o de distribución general tendrán una anchura mínima de 0,85 metros.
 - f) Evacuación de humos: se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que, como mínimo, será de 1 metro por encima del caballete de cubierta.
En caso de diferencia de altura entre edificios lindantes, se considera 1 metro por encima del caballete de la edificación más alta.
- Uso comercial: es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases.
Condiciones: los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semi-sótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.
La instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.
- Uso de garaje y aparcamiento: es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor.
Condiciones: cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 metros.
La altura mínima en zona de garaje no podrá ser inferior a 2,20 metros, en cualquier punto. Todo garaje dispondrá de ventilación natural suficiente.
- Uso educativo: es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sea oficiales o particulares.
Condiciones: cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Cultura.

- Uso de servicios urbanos e infraestructuras: corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos, sean de carácter público o privado. Se incluyen en este uso las redes viarias de todo tipo (tránsito agropecuario, circulación rodada, peatonal, etcétera) y las distintas redes de servicios (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etcétera). Se incluyen también los edificios e instalaciones correspondientes a los diferentes servicios urbanos (depósitos, vertederos, cementerios, parques de maquinaria, etcétera).

Condiciones: se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

- Espacios libres y zonas verdes: corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admiten diversos tratamientos del suelo y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposos de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etcétera).

Los espacios libres de edificación de carácter privado definidos en estas Normas no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal. Condiciones: los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcelas de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato. Para las particularidades de los demás usos consultar las Normas Subsidiarias, capítulo IV.

- Uso de vía pecuaria: corresponde al espacio destinado a las rutas o itinerarios por donde discurre, o ha venido discuriendo tradicionalmente, el tránsito ganadero. Se calificará como una “Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido”, uso “Vía Pecuaria”.

Condiciones:

- En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (“Boletín Oficial del Estado” de 24 de marzo de 1995), y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (“Boletín Oficial del Estado” de 28 de agosto de 1998).
- En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en el plano número 7 de zonificación. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias, prevalecerán estos últimos.
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
- Respecto a las interferencias entre vía pecuarias y viarios rodados, se estará a lo siguiente:

1. En los viarios ya contruidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de vías pecuarias.
2. En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberá coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente, de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado, si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

3. En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.
- Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.
 - La modificación de trazados originados por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
 - Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etcétera) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización, únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias, para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los elementos de las redes como pozos de registro, arquetas u otros, quedarán fuera de las vías pecuarias.
 - El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

Normas generales de edificación

Se llevará a cabo lo dispuesto en el apartado 5 “Normas generales de edificación” de las Normas Subsidiarias de Fuente el Saz de Jarama. Estas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente. Se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan:

- Condiciones que afectan a la parcela, capítulo 5.1.
- Condiciones de volumen, capítulo 5.2.
- Condiciones de la edificación, capítulo 5.3.

Condiciones de la edificación

Condiciones exteriores

Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzana: los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los estatutos de la comunidad:

- Conservación de edificios: las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda. Todos los paramentos al descubierto deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.
- Pasajes comerciales y soportales: en aquellas zonas en las que se permitan pasajes comerciales y soportales, sin circulación rodada, se ejecutarán con arreglo a las siguientes condiciones:
 - Pasajes comerciales: su altura libre mínima será de 3,20 metros; su ancho no será inferior a 3 metros. Habrán de comunicar, en dos puntos, como mínimo, a la calle o a los espacios libres.
 - Soportales: su altura libre mínima será de 3,20 metros; su profundidad mínima será de 2,40 metros.
- Cerramientos de locales en planta baja: los locales en planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su estabilidad y conservación. Su altura será la altura libre del local.
- Protecciones: los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, además de cumplir con el resto de condiciones que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento,

estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 metros o barandillas de 1 metro de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores a 12 centímetros, ni elementos que faciliten escalar antepechos o barandillas.

Patios. Clasificación.

Se pueden distinguir dos tipos de patios: patios de parcela y patios de manzana.

— Patios de parcela. Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:

- Patios de parcela interiores o cerrados: cuando el patio de parcela no está abierto a ninguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable, o al patio de manzana.
- Patios de parcela abiertos: cuando sí se cumplen las condiciones exteriores.
- Patios interiores: en los patios cerrados, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

— En patios interiores a los que den dormitorios, se deben poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor de $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros, y de 9 metros cuadrados para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro, y 8 metros cuadrados para la superficie.

En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se deben poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$, y la superficie de patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro, y de 9 metros cuadrados para la superficie.

Se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente registrado. La altura de patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación de la fábrica.

- Patios abiertos: los patios abiertos a fachada, en los casos en los que se permitan por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, cumplirán las siguientes condiciones:

La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros, y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

— Patio de manzana. Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales, en el caso de que estas estén definidas en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, o por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana, en caso de que aquel ya estuviese consolidado. Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento establezcan patios de manzana o estuviesen consolidados con anterioridad, deberán respetar las alineaciones oficiales, tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecidas en las Normas. En dichos patios de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación en planta

baja, sótano o semisótano. Se recomienda la construcción de mancomunidades de conservación de patios entre los propietarios afectados de la manzana.

Condiciones interiores:

- Condiciones de los locales habitables. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto de la que tenga la planta del local, respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 metros. El resto de condiciones se regula en las Normas Urbanísticas de Planeamiento para cada uso concreto.
- Sótanos y semisótanos. Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y cuyo techo se encuentra a una altura inferior a 1 metro, medido sobre la rasante en el punto más desfavorable. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos. La altura libre en piezas no habitables, no podrá ser inferior a 2 metros. El plano del pavimento en cualquier punto, del sótano o semisótano más profundo, no quedará por debajo de la cota 3,5 metros bajo la rasante de la acera o terreno.
- Nivel de la planta baja: se mantendrá entre los 0,15 metros y 1,20 metros sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse la edificación.
- Accesos a los patios. Todos los patios deberán tener al menos acceso privado.

Condiciones especiales:

Ninguna construcción deberá sobrepasar (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etcétera) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas carteles, etcétera), así como el gálibo de los vehículos la cota de 821 metros sobre el nivel del mar.

Cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etcétera) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Fomento), conforme a los artículos 29 y 30 del decreto sobre servidumbres aeronáuticas.

Condiciones de las instalaciones de edificios tendentes al ahorro efectivo de agua y disminución de vertidos líquidos:

- Se instalarán mecanismos de reducción del consumo en los puntos de suministro (grifos e inodoros) tales como:
 - Grifos: se instalarán aireadores.
 - Inodoros: se instalarán dispositivos interruptores de descarga o pulsadores de doble descarga.

Ordenanzas-alcance y ámbito

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares del Plan Parcial se establece para cada una de las zonas definidas en los planos de calificación, y en la totalidad de las zonas tramadas.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y los prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación.

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de los proyectos de compensación aprobados con anterioridad.

Las ordenanzas de edificación se detallan a continuación.

ORDENANZA PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
CLAVE E-3 UNIFAMILIAR

E-3		Pág. 1/2
DEFINICIÓN	Residencial Grado 1 _ Viviendas unifamiliares adosadas y pareadas Grado 2 _ Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas y pareadas	
ALINEACIONES	Las definidas en el plano nº 8 Zonificación	
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	250 m ²
	FRENTE MINIMO	6 m
	FONDO MINIMO	15 m
	EDIFICABILIDAD	0,50 m ² /m ²
	% OCUPACION EN PLANTA	40 %
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	Edificación en hilera o pareada	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE	2 plantas o 6,5 m	
RETRANQUEO A	ALINEACIONES	3 m
	LINDEROS LATERALES DE PARCELA	3 m en tipología pareada (al libre)
	LINDERO POSTERIOR	4 m
	EDIFICACIONES EXISTENTES	A fachadas con huecos de estancias habitables mínimo 2/3 de h máx. A fachadas con huecos de estancias no habitables 1/2 h máx. (se considera h máx. la del edificio mas alto)
USOS PERMITIDOS	Principal	Grupo I, categoría 1ª
	Compatible	Grupo 2, grupo 4 (categoría 1ª), grupo 6, 8 y 15 Grupo 10 y 11
	Prohibidos	El resto de usos
CONDICIONES ESTÉTICAS	Será obligatorio el cumplimiento de las siguientes condiciones: - Cubierta inclinada máximo 30º - Cubrición con teja curva color natural - Carpintería exterior pintada en tonos acordes con el entorno y entre los utilizados tradicionalmente. No se permite el aluminio anodizado en su color, aconsejándose la carpintería de madera barnizada o pintada - No se admitirá en fachadas el ladrillo moteado	
APARCAMIENTO	Se dispondrán 2 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela	

E-3	Pág. 2/2
OBSERVACIONES	Se permite la unifamiliar aislada en las zonas ya consolidadas o comprometidas Se definen a continuación las condiciones específicas para el Grado 2, correspondiente a viviendas unifamiliares con superficie común vinculada: agrupación de parcelas Es un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición y en el que, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose, además, las siguientes condiciones: - Se autorizan las agrupaciones de parcelas, si bien se mantendrá como parte privativa o con uso exclusivo residencial unifamiliar una porción de parcela de superficie comprendida mayor o igual al 50% del tamaño mínimo de parcela de la ordenanza de aplicación, destinándose el resto siempre vinculado a la parcela privativa y no segregable, a zona común de todas las parcelas que forman la agrupación. Con respecto las condiciones urbanísticas de las parcelas que se agrupan (edificabilidad y ocupación), se mantendrá el resto de los parámetros propios de la ordenanza de aplicación y siempre tomando como base la parcela total (no solo la parte privativa). Se justificará el cumplimiento de la normativa de incendios. En estas agrupaciones o conjuntos integrados el frente mínimo de la parcela privativa podrá reducirse en un 30% - La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde esta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la ordenanza particular o norma del planeamiento de desarrollo

ORDENANZA SEGUNDA. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**CLAVE RM-1* MULTIFAMILIAR**

RM -1*		Pág. 1/2
DEFINICIÓN	Residencial Multifamiliar destinada a la vivienda de integración social, a la vivienda libre colectiva o a la vivienda de protección publica	
ALINEACIONES	Las definidas en el plano nº 8 Zonificación	
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
	FRENTE MINIMO	-
	FONDO MINIMO	-
	EDIFICABILIDAD	1,35 m2/m2
	% OCUPACION EN PLANTA	60 % de la parcela neta, La planta ático solo podrá ocupar como máximo el 25% de la superficie de la parcela
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	Edificación abierta. permitiéndose el escalonamiento de la parte trasera de la edificación en planta 1ª y 2ª y en planta 2ª a la fachada a viario, con el fin de dotar al máximo de viviendas de terrazas ajardinadas	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE	B + I+ A con una altura máxima de cornisa de 10,20 m. o B + II + A con una altura máxima de cornisa de 13,20 m cuando en la planta baja no se sitúen viviendas (solo portales, soportales diáfanos ligados a la zona común y que no computarían edificabilidad, y locales comerciales)	

RETRANQUEO A	ALINEACIONES	3 m En el caso de la tipología de terciario multifamiliar, el retranqueo a calle del uso terciario de planta baja se dejará sin cerramiento, debiéndose urbanizar como ampliación del viario público y con sus mismos criterios técnicos Los áticos retranquearán todos sus fachadas tres metros respecto a la planta inferior excepto a su fachada de testero que podrá no retranquearse
	LINDEROS LATERALES DE PARCELA	3 m
	LINDERO POSTERIOR	3 m
	EDIFICACIONES EXISTENTES	En los edificios aislados, la separación entre edificios será de 10 m Cuando las dos fachadas sean ciegas o den a ellos huecos de espacios no vivideros esta medida podrá reducir a 6 metros La longitud máxima de fachada en línea será de 70 metros

RM-1		Pág. 2/2
USOS PERMITIDOS	Principal	Grupo I (categorías 1ª y 2ª)
	Compatible	Grupos 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 15 en edificio exclusivo Grupos 5, 6, 8, 9, 11 y 12 en planta baja y con acceso independiente de las viviendas
	Prohibidos	El resto de usos.
CONDICIONES ESTÉTICAS	Será obligatorio el cumplimiento de las siguientes condiciones: - Cubierta plana - Carpintería exterior pintada en tonos acordes con el entorno y entre los utilizados tradicionalmente. No se permite el aluminio anodizado en su color, aconsejándose la carpintería de madera barnizada o pintada - No se admitirá en fachadas el ladrillo moteado	
OBSERVACIONES	Esta ordenanza contempla la posibilidad de la tipología “terciario-multifamiliar”, esto es, edificios de vivienda multifamiliar que reservan espacios destinados a usos del Grupo 6, si bien entonces siempre mantendrán el uso terciario en planta baja, adosado a una vía rodada y con un fondo mínimo para este uso de 12 metros, que sólo será interrumpido para el acceso a los portales Se tendrán en cuenta las condiciones de patios Apartado 5.3.1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento	

ORDENANZA TERCERA. EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL**CLAVE EQ-1 EQUIPAMIENTO**

EQ -1 EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL	
DEFINICIÓN	Se consideran aquellos edificios destinados a equipamientos públicos que acogen usos relacionados con el entretenimiento y recreo de las personas, así como los destinados a actividades administrativas, educativas o asistenciales

ALINEACIONES	Las definidas en el plano nº 8 Zonificación	
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
	FRENTE MINIMO	-
	FONDO MINIMO	-
	EDIFICABILIDAD	-
	% OCUPACION EN PLANTA	100 %
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	No se define	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE	7,5 metros Se permitirá rebasar esta altura con elementos representativos propios de la singularidad de este tipo de edificios	
RETRANQUEO A	ALINEACIONES	3 m
	LINDEROS LATERALES DE PARCELA	3 m
	LINDERO POSTERIOR	3 m
	EDIFICACIONES EXISTENTES	-
Excepcionalmente se podrán reducir estos retranqueos cuando se justifique en pleno su necesidad		
USOS PERMITIDOS	(Educativo, Educación infantil, primaria y secundaria) Oficinas o administración pública, asistencial o de reunión y espectáculos	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Las correspondientes a la zona de ordenanza donde estén ubicados	

ORDENANZA CUARTA. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA**CLAVE SE**

SE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA		
DEFINICIÓN	Corresponden a superficies edificables con edificaciones aisladas e instalaciones especiales destinadas a servicios necesarios para el mantenimiento del medio urbano	
ALINEACIONES	Las definidas en el plano nº 8 Zonificación	
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
	FRENTE MINIMO	-
	FONDO MINIMO	-
	EDIFICABILIDAD	Dependerá de la instalación
	% OCUPACION EN PLANTA	100 %

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	Abierta y aislada	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE	La altura máxima permitida es de 1 planta con una altura máxima de cornisa de 4 m. En todo caso, en los servicios de infraestructura se autorizará la altura máxima que señale el organismo competente en la prestación del servicio	
RETRANQUEO A	ALINEACIONES	-
	LINDEROS LATERALES DE PARCELA	-
	LINDERO POSTERIOR	-
	EDIFICACIONES EXISTENTES	-
USOS PERMITIDOS	Grupo 13	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Centros de transformación Los centros de transformación se dispondrán soterrados y contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad	

ORDENANZA QUINTA. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

CLAVE ZV

ZV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		
DEFINICION	Corresponden a espacios peatonales no edificados destinados a la plantación de arbolado, jardinería y elementos de mobiliario urbano	
ALINEACIONES	Las definidas en el plano nº 8 Zonificación	
PARCELA	SUPERFICIE MINIMA	-
	FRENTE MINIMO	-
	FONDO MINIMO	-
	EDIFICABILIDAD	-
	% OCUPACION EN PLANTA	Máximo 5 % de la superficie total de la zona
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	Pequeñas construcciones aisladas como quioscos de música, pequeños bares, auditorios abiertos, etc. (1)	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE	Será de una planta o 3 m	

RETRANQUEO A	ALINEACIONES	-
	LINDEROS LATERALES DE PARCELA	-
	LINDERO POSTERIOR	-
	EDIFICACIONES EXISTENTES	-
Serán los correspondientes a las zonas de ordenanza en las que se encuentren situados		
USOS PERMITIDOS	Principal	15
	Compatibles	13, 16 ,9
	Prohibidos	El resto no enumerados
	En los espacios libres asociados a la red viaria (paseos, etc.), se permitirán los accesos rodados a parcelas o edificaciones colindantes (2)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Para cualquier tipo de edificación serán las correspondientes a las zonas en los que se encuentren	
OBSERVACIONES	(1) En los espacios libres señalados en las Normas como de uso privado, se permiten edificaciones en las mismas condiciones de ocupación (5%) y altura 3 m con usos de almacén garaje y aparcamiento de la parcela (2) Se mantendrá el carácter peatonal del espacio, su pavimento y se facilitará el acceso de vehículos rebajando el bordillo de separación con la calzada	

Fuente el Saz de Jarama, a 24 de agosto de 2009.—La alcaldesa-presidenta (firmado).

(02/63/11)